

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                       |                                                                                                                                 |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 入札期間                                                                  | 令和 8年 3月 4日 午前 8時30分から<br>令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで                                                                                |                                    |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年 3月18日 午前10時00分<br>水戸地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年 4月10日 午前10時00分<br>水戸地方裁判所民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8年 3月23日 午前 9時00分から<br>令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで                                                                                |                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |                                    |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規則33条）                                             | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                      |                                    |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年<br>2月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |                                    |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 10,690,000<br>8,552,000 | 一括       | 2,138,000  | 332,755  | 47,534   |
| 1    | 3,120,000               |          |            |          |          |
| 2    | 1,560,000               |          |            |          |          |
| 3    | 6,010,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 水戸市上水戸四丁目                                      |
|   | 地 番   | 3 5 6 6 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 4 5 7. 7 3 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 水戸市上水戸四丁目                                      |
|   | 地 番   | 3 1 3 0 番 7                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 2 8. 7 4 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | 水戸市上水戸四丁目 3 1 3 0 番地 7、3 5 6 6 番地 1            |
|   | 家屋 番号 | 3 1 3 0 番 7                                    |
|   | 種 類   | 工場                                             |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 6 8. 9 1 平方メートル<br>2 階 2 8 1. 7 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号339番の3及び754番）の登記が存在する。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市上水戸四丁目  
 地 番 3 5 6 6 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 4 5 7. 7 3 平方メートル
  
- 2 所 在 水戸市上水戸四丁目  
 地 番 3 1 3 0 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 2 2 8. 7 4 平方メートル
  
- 3 所 在 水戸市上水戸四丁目 3 1 3 0 番地 7、3 5 6 6 番地 1  
 家屋 番号 3 1 3 0 番 7  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建  
 床 面 積 1 階 2 6 8. 9 1 平方メートル  
           2 階 2 8 1. 7 1 平方メートル



令和7年（ケ）第21号  
令和7年3月 4日受理  
令和7年5月13日提出  
（評価人 塚本修一）

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所  
執行官 加藤宏紀

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |                              |                         |                                                                                                                             |
|---|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地             | 在<br>番<br>目<br>積        | 水戸市上水戸四丁目<br>3 5 6 6 番 1<br>宅地<br>4 5 7 . 7 3 平方メートル                                                                        |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地             | 在<br>番<br>目<br>積        | 水戸市上水戸四丁目<br>3 1 3 0 番 7<br>宅地<br>2 2 8 . 7 4 平方メートル                                                                        |
| 3 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床 面 積 | 在<br>番 号<br>類<br>造<br>積 | 水戸市上水戸四丁目 3 1 3 0 番地 7、3 5 6 6 番地 1<br>3 1 3 0 番 7<br>工場<br>鉄骨造陸屋根 2 階建<br>1 階 2 6 8 . 9 1 平方メートル<br>2 階 2 8 1 . 7 1 平方メートル |

|                                |                                                                             |  |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示                    | 「物件目録」のとおり                                                                  |  |
| 住 居 表 示                        | 茨城県水戸市上水戸四丁目6番53号                                                           |  |
| 土 地                            | 物件 1, 2                                                                     |  |
| 現 況 地 目                        | ■宅地（物件1, 2） □雑種地（物件 ） □ （物件 ）                                               |  |
| 形 状                            | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり<br>□                  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■土地所有者 □その他の者（ ）<br>■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり          |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                               |  |
| そ の 他 の 事 項                    | 看板（工作物）、簡易物置、焼却炉（いずれも動産）がある。<br>変遷設備がある。                                    |  |
| 建 物                            | 物件 3                                                                        |  |
| 種 類、構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略     | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種 類：<br>□構 造：<br>□床面積： |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物             | ■ない<br>□ある { 種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                           |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■建物所有者 □その他の者<br>■上記の者が本建物を 工場（空き） として管理している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり            |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（ 目 的 外 土 地 ） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                               |  |
| そ の 他 の 事 項                    |                                                                             |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分           | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                          |  |
| 土地建物の位置関係                      | □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり                                             |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

| 関係人の陳述等                       |                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                           |
| <p>■ B弁護士<br/>(債務者会社の関係人)</p> | <p>1 債務者会社は営業を停止しており、本件不動産は1年前から使用しておらず、誰にも貸していません。</p> <p>2 工場の機械器具類で売却できる物は売却しており、残っているのは売却できなかった物です。</p> <p>3 本件建物の鍵は、本件不動産の近隣に住むCさんに管理してもらっているため、Cさんが現況調査に立ち会います。</p>                                       |
| <p>■ C<br/>(債務者会社の元従業員)</p>   | <p>1 私は債務者会社の元従業員で、債務者会社代表者Aの妹です。</p> <p>2 債務者会社は令和6年3月末に操業を停止しました。</p> <p>3 以前、本件建物の2階の一部に雨漏りがありましたが、修繕してあります。</p> <p>4 本件建物には特段問題はありません。</p> <p>5 本件土地について境界争いはありません。</p> <p>6 本件土地上に駐車してある自動車は債務者会社の物です。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内には事務机や椅子、キャビネットなどの事務用の家具類が多数残置されており、その他にもパソコンや紙類なども多数残置されている。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

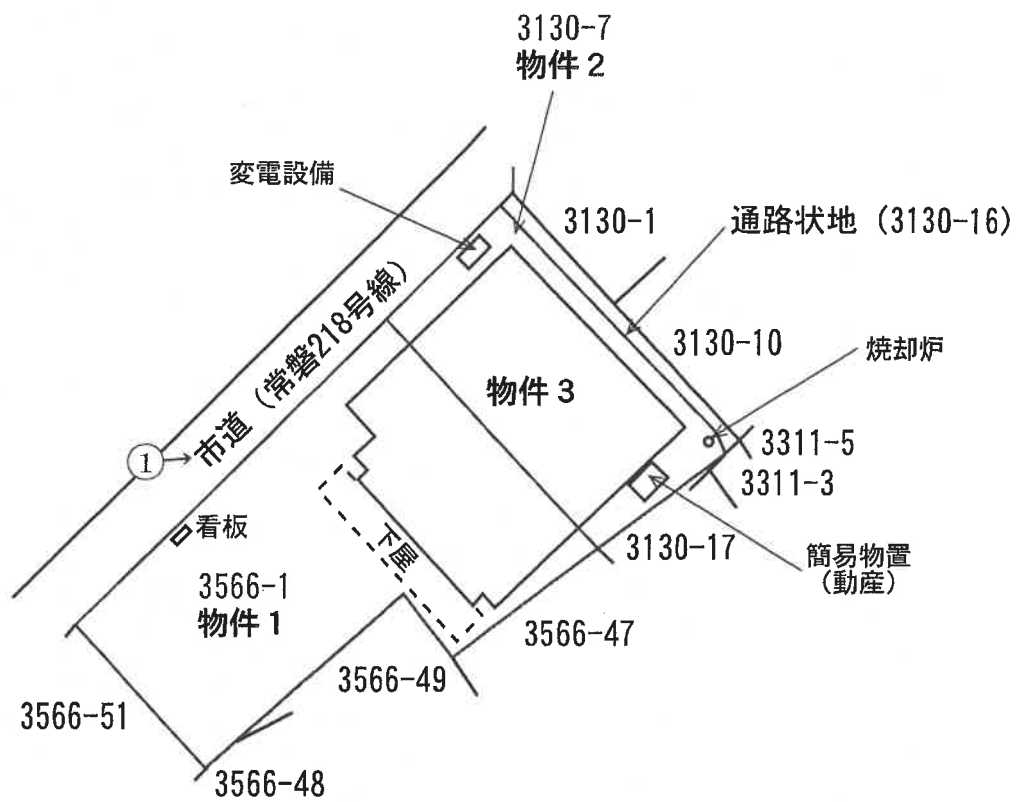
(調査経過用)

| 調査の経過                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                 | 調査の場所等 | 調査の方法等                                      |
| 令和7年3月5日(水)                                                                                                                                                                                                                                                           | 当 庁    | ■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)           |
| 令和7年3月11日(火)<br>12:45-12:50                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | ■占有調査<br>■写真撮影                              |
| 令和7年3月18日(火)                                                                                                                                                                                                                                                          | 当 庁    | ■債務者会社関係人B弁護士から聴取(電話)                       |
| 令和7年3月26日(水)<br>14:00-14:30                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■Cから聴取<br>■評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                             |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                             |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |        |                                             |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

# 土地建物位置関係図



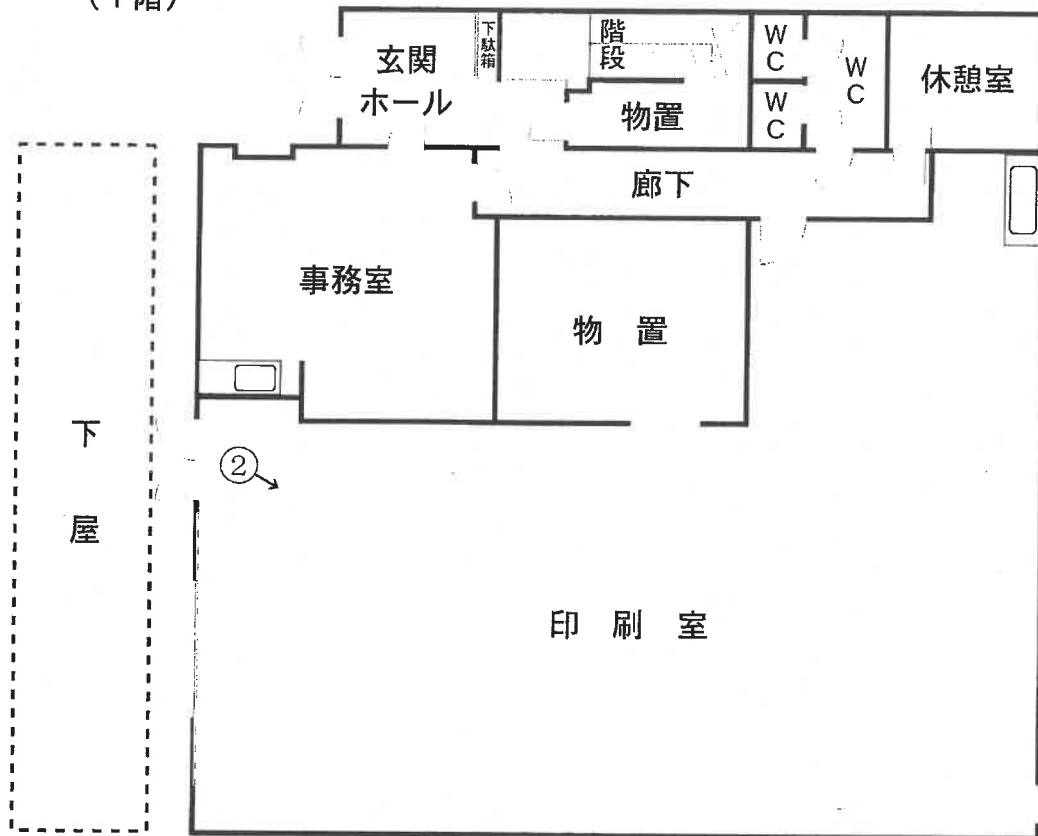
←○写真撮影位置方向  
(6 枚目)



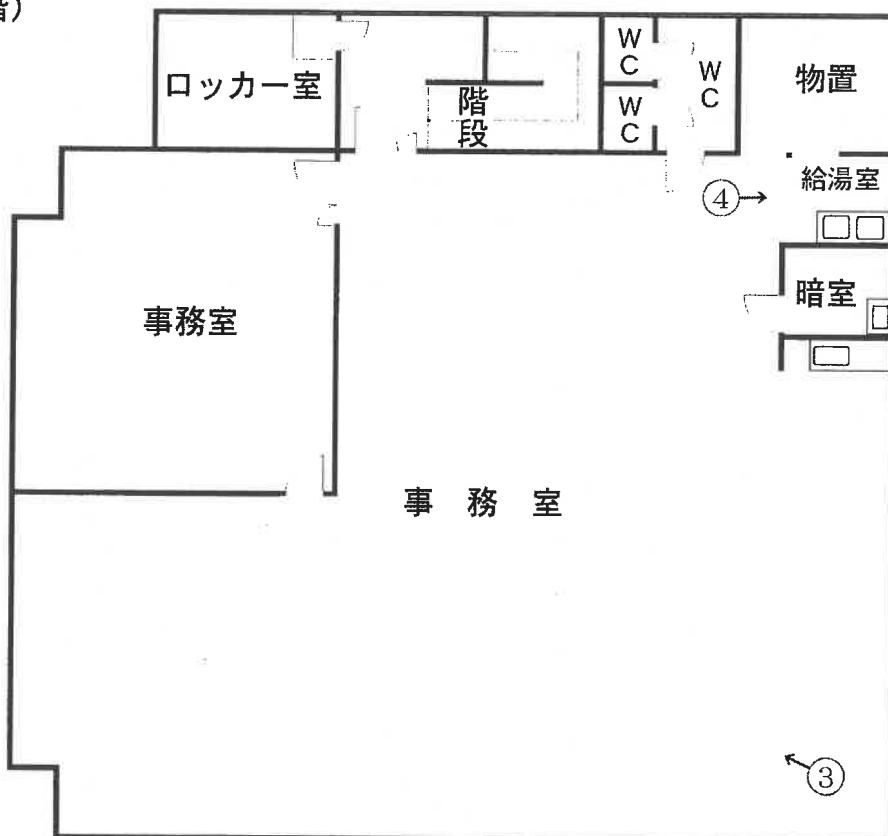
# 間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)



(7 枚目) ←○写真撮影位置方向

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 21号  
令和 7年 3月 4日 受 命  
令和 7年 3月26日 現地調査  
令和 7年 5月12日 評 価  
令和 7年 5月12日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
塚本 修一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 10,690,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 3,120,000円 |
| 物件2（土地）       | 金 1,560,000円 |
| 物件3（建物）       | 金 6,010,000円 |

- ① 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号                                                                                                                               | 所在等                                  | 登 記           | 現 況 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----|
| 1                                                                                                                                | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積 | 3 頁物件目録記載のとおり |     |
| 2                                                                                                                                | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積 | 3 頁物件目録記載のとおり |     |
| 3                                                                                                                                | 所<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積  | 3 頁物件目録記載のとおり |     |
| 特記事項                                                                                                                             |                                      |               |     |
| <p>○工場抵当法に係る物件番号1～3に備え付けられた機械・器具その他工場用に供する物は存しない。</p> <p>○登記上、3566番地1（物件1土地）の所在で家屋番号「339番の3」「754番」の建物が存するが、物件1・2土地には現存していない。</p> |                                      |               |     |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 水戸市上水戸四丁目                                      |
|   | 地 番   | 3 5 6 6 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 4 5 7. 7 3 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 水戸市上水戸四丁目                                      |
|   | 地 番   | 3 1 3 0 番 7                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 2 8. 7 4 平方メートル                              |
| 3 | 所 在   | 水戸市上水戸四丁目 3 1 3 0 番地 7、3 5 6 6 番地 1            |
|   | 家屋 番号 | 3 1 3 0 番 7                                    |
|   | 種 類   | 工場                                             |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 6 8. 9 1 平方メートル<br>2 階 2 8 1. 7 1 平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R常磐線「赤塚」駅のほぼ北東方・道路距離約3.2 km<br>最寄バス停「西原三丁目」の北東方・道路距離約0.1 km (徒歩約1分)<br>(附属資料「物件位置図」参照)                                                                                                                                                                                                 |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、一部小規模工場・事業所等も見られる。                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                 | 市街化区域<br>準工業地域<br>指定 60 %<br>指定 200 %<br>なし<br>第3種高度地区 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積：686.47㎡<br>間 口：約39.2 m<br>奥 行：約12.8～20.8 m<br>形 状：やや不整形<br>地 勢：平坦地<br>高 低 差：接面道路より約0～0.2 m高い<br>接面道路との関係：中間画地<br>セットバック：なし                                                                                                                                                           |                                                        |
| 接面道路の状況                                                         | 北西側幅員約4.1 m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路に該当)<br>尚、北東側の通路状地(幅約1 m)は建築基準法上の道路に該当しない。                                                                                                                                                                                                                 |                                                        |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1・2土地は、物件3建物の敷地として一体利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 あり(引込済)<br>ガス配管 あり(都市ガス引込みなし)<br>下 水 道 あり(接続済)<br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                                        |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 調査の結果、有害物質使用の状況は不明である。工場であり汚染リスクは存するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定出来ない。                                                                                                                                                                                                             |                                                        |
| 特 記 事 項                                                         | 接面道路の地目・所有者は次の通りである。<br>3130番8、3566番36：公衆用道路・水戸市                                                                                                                                                                                                                                         |                                                        |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)：昭和60年6月18日<br>経過年数：40年<br>経済的残存耐用年数：1年                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | 構造：鉄骨造<br>屋根：陸屋根<br>外壁：吹付タイル<br>内壁：ビニールクロス貼、タイル貼、石膏ボード<br>天井：化粧石膏ボード貼、タイル貼、石膏ボード、一部天井材による仕上げなし<br>床：フローリング、タイルカーペット、塩ビシート、EP塗<br>設備：電気、給排水、衛生、換気                                                                                         |
| 床面積（現況）         | 1階 268.91m <sup>2</sup><br>2階 281.71m <sup>2</sup><br>合計 550.62m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
| 現況用途等           | 現況用途：工場<br>間 取：附属資料「間取図」参照                                                                                                                                                                                                               |
| 品 等             | 普 通                                                                                                                                                                                                                                      |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 物件3建物は、所有者が動産を残置したままの工場（空き）として管理している。                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項         | ○物件3建物は、昭和60年に建築された鉄骨造の工場であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。<br>○物件3建物は検査済証の交付あり（完了検査の番号：第特28号・年月日：昭和60年6月11日）。<br>○物件3建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。<br>○天井に多数の雨漏り跡があり、一部腐朽している。内壁に亀裂が多数見られる。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 40,200               | 0.768         | 457.73         | 0.90      | 12,720,000              |
| 2        | 40,200               | 0.768         | 228.74         | 0.90      | 6,360,000               |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸ー48

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $43,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/102.0 \approx 40,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 画地条件 (方位+5)

◇地域格差 : 街路条件+1.0 交通・接近条件+1.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲20 形状▲5 方位+1)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|---------------------|----------|-----------------------|
| 3        | 247,000             | 550.62              | 0.020    | 2,720,000             |

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数40年、経済的全耐用年数41年、経済的残存耐用年数1年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率1%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数1年/経済的全耐用年数41年)} × (1-観察減価40%) ≈ 0.020

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 12,720,000        | 0.50          | 法定地上権 | 6,360,000              |
| 2        | 6,360,000         | 0.50          | 法定地上権 | 3,180,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 12,720,000          | -6,360,000                      |                     | 0.70               | 0.70                | 3,120,000                 |
| 2        | 6,360,000           | -3,180,000                      |                     | 0.70               | 0.70                | 1,560,000                 |
| 3        | 2,720,000           | +9,540,000                      |                     | 0.70               | 0.70                | 6,010,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 10,690,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件が特殊用途物件（工場）であること、アスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△30%と判定。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（水戸－48）

所 在：水戸市西原1丁目3546番8「西原1－11－18」

価 格：43,100円/㎡

位 置：JR常磐線「赤塚」駅のほぼ北東方・道路距離2.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南5m市道

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60％，容積率200％）

地域の概要：住宅にアパートの外、小工場も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

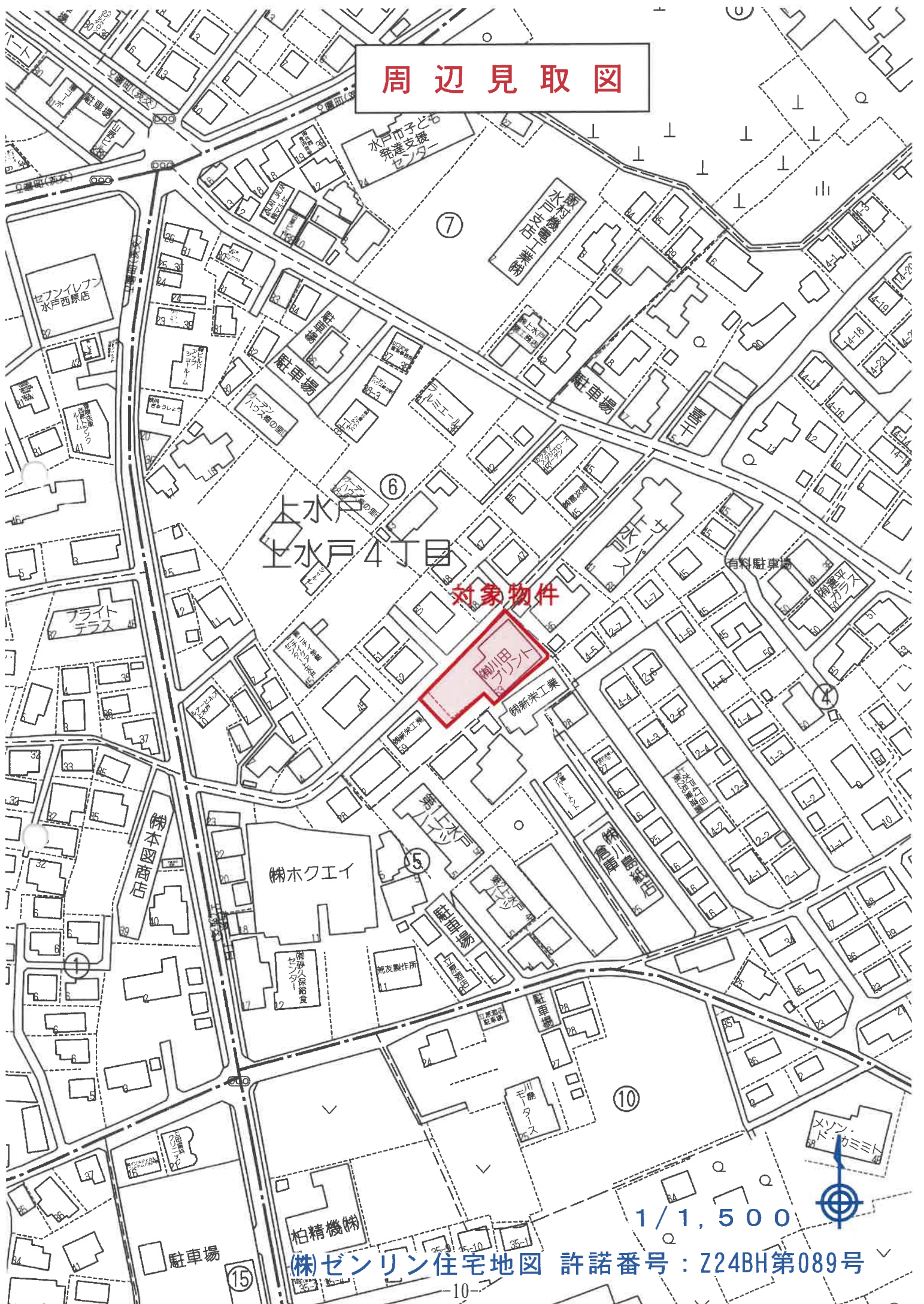
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上



地図上の1センチは 約 100 メートル

# 周辺見取図

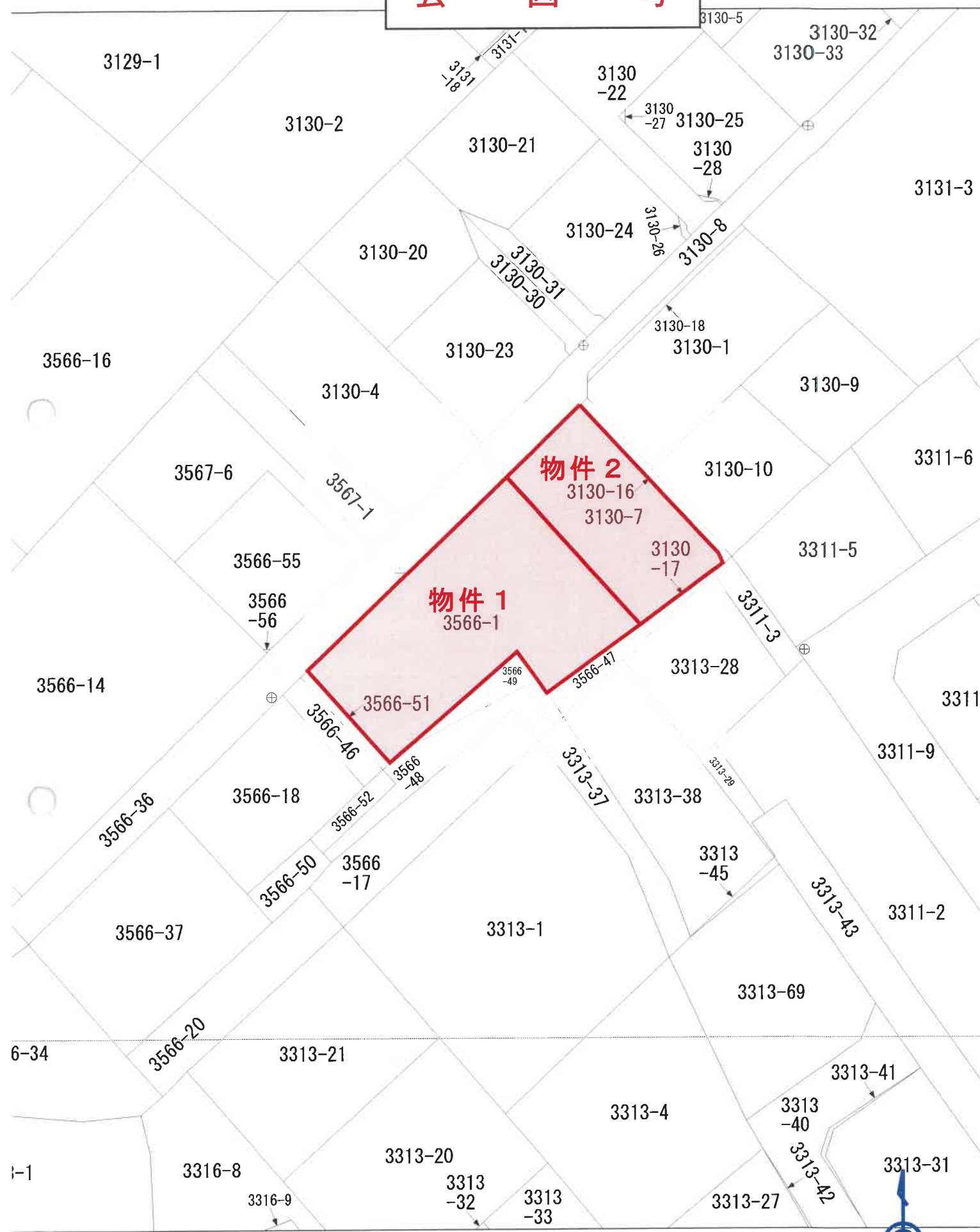


1 / 1,500

(株)ケンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

# 公 図 写

(座標値種別：測量成果)



座標値種別：測量成果)

1 / 5 0 0

番  
区



# 地積測量図写

## 地積測量図

地番 3130-7

土地の所在 水戸市上水戸4丁目

| 地番                  | 3130-7 | 境界点       | X座標(Xn)   | Y座標(Yn) | 点間距離    | 境界線種別 | 座標値種別                                | 備考 |
|---------------------|--------|-----------|-----------|---------|---------|-------|--------------------------------------|----|
| M2838               |        | 43682.935 | 54863.773 | 10.623  | コンクリート構 | 実測値   |                                      |    |
| M4551               |        | 43690.331 | 54871.399 | 20.816  | コンクリート構 | 実測値   |                                      |    |
| M2632               |        | 43675.061 | 54885.546 | 1.335   | コンクリート構 | 実測値   |                                      |    |
| M2631               |        | 43673.844 | 54886.144 | 10.444  | コンクリート構 | 実測値   |                                      |    |
| M2694               |        | 43667.675 | 54877.715 | 20.669  | コンクリート構 | 実測値   |                                      |    |
| M2838               |        | 43682.935 | 54863.773 |         | コンクリート構 | 実測値   |                                      |    |
| 計算方法                |        |           |           |         |         |       | $2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$ |    |
| 倍面積                 |        |           |           |         |         |       | -45.481688                           |    |
| 面積(m <sup>2</sup> ) |        |           |           |         |         |       | 22.7408440                           |    |
| 地積                  |        |           |           |         |         |       | 22.74                                |    |

| 測量の基準     | 測量点の名称及び座標値 | 測量点の名称 | X座標        | Y座標       | 標高        | 標識 |
|-----------|-------------|--------|------------|-----------|-----------|----|
| 測量点種別座標交換 |             |        |            |           |           |    |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A18 | 43973.328 | 54605.916 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A20 | 43968.051 | 54975.235 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A26 | 43958.906 | 55492.135 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A29 | 43839.132 | 55332.980 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A30 | 43727.850 | 55435.949 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A31 | 43549.481 | 55613.630 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A35 | 43409.462 | 55918.788 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A36 | 43283.223 | 55770.084 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A46 | 43678.778 | 54751.733 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A48 | 43532.709 | 55249.780 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A49 | 43403.641 | 55131.877 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A50 | 43384.940 | 55402.028 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A51 | 43181.695 | 55410.045 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A52 | 43021.263 | 55408.750 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A54 | 43251.876 | 55645.638 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A64 | 43481.423 | 54590.211 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A65 | 43263.136 | 54657.418 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A66 | 43135.126 | 54912.517 | 金標 |
| 世界        | 街区多角点       | 無      | 0820110A68 | 42916.309 | 54690.978 | 金標 |

| 測量の基準     | 測量点の名称及び座標値 | 測量点の名称 | X座標   | Y座標       | 標高        | 標識 |
|-----------|-------------|--------|-------|-----------|-----------|----|
| 測量点種別座標交換 |             |        |       |           |           |    |
| 世界        | 4級基準点       | 無      | 29148 | 43696.498 | 54871.765 | 金標 |
| 世界        | 4級基準点       | 無      | 29178 | 43665.040 | 54894.490 | 金標 |

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 測地系   | 世界測地系(測地成果2011) |
| 座標系   | 区系              |
| 縮尺係数  | 0.999938        |
| 測量年月日 | 平成30年10月31日     |



作業機関

計画機関 水戸地方法務局  
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

登記年月日: 平成31年3月1日

令和7年2月5日 水戸地方法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月6日 水戸地方法務局

令和7年2月6日

水戸地方法務局

2014년 12월 10일

整理番号：H44236-1

|      |        |
|------|--------|
| 整理番号 | 003903 |
|------|--------|

面圖  
面圖  
平階  
物  
建各

家屋番号 3130~7

| 物建の所在 | 水戸市上水戸4丁目 | 3130~7 |
|-------|-----------|--------|
|       |           | 3566~1 |

作者

人請申

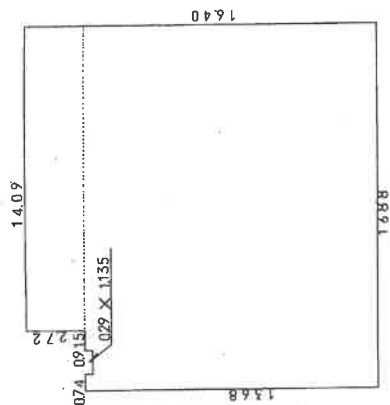
縮尺  $\frac{1}{250}$

縮尺 1/500

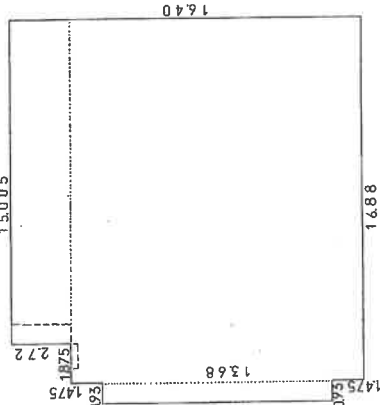
(茨城) 土地家屋調査士会 所蔵

560.6.24

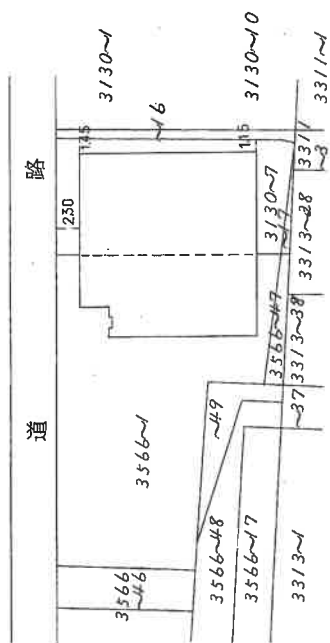
## 建物図面・各階平面図写



|    |          |         |     |            |
|----|----------|---------|-----|------------|
| 求積 | $\times$ | $1.688$ | $=$ | $2309.184$ |
|    | $\times$ | $1.409$ | $=$ | $383248$   |
|    | $\times$ | $1.135$ | $=$ | $-0.32915$ |
| 積  | 計        |         |     | $26891405$ |
|    | 床        | 面       | 積   | $268m^2$   |

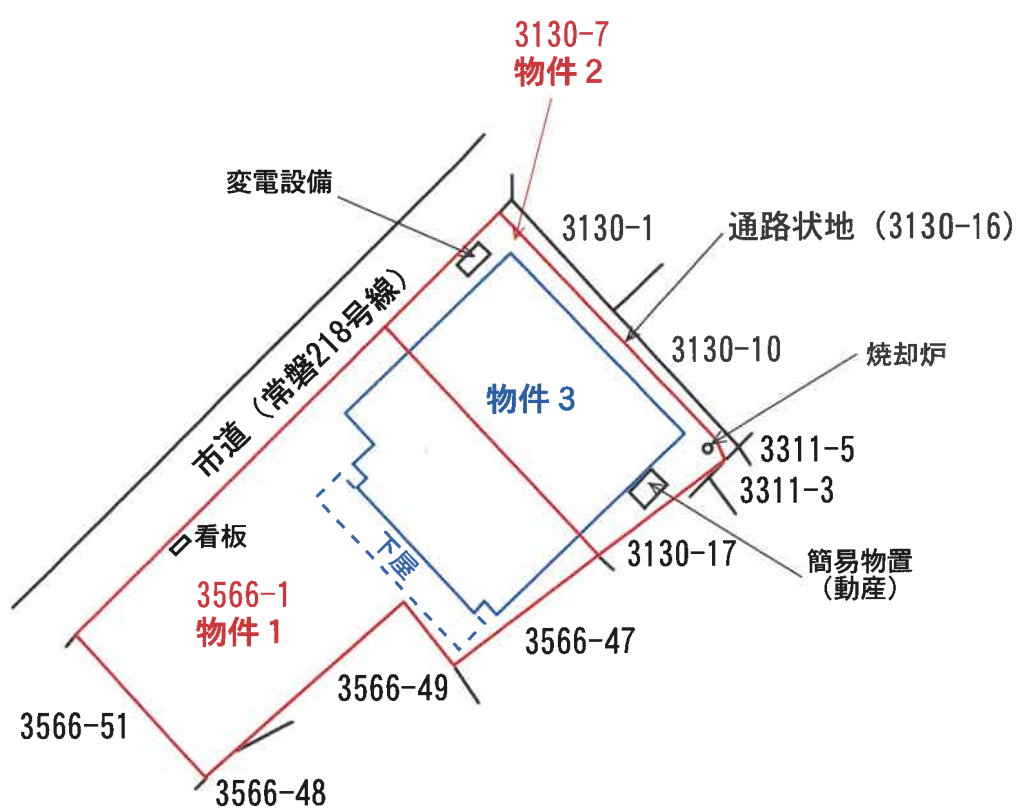


|   |      |   |       |   |                     |
|---|------|---|-------|---|---------------------|
| 求 | 積    | × | 1688  | = | 2309184             |
|   | 368  | × | 15005 | = | 408136              |
|   | 272  | × | 093   | = | 99789               |
|   | 1073 | 計 |       |   | 2817109             |
|   |      | 床 | 積     |   | 281m <sup>2</sup> / |



※ A3版をA4版に縮小

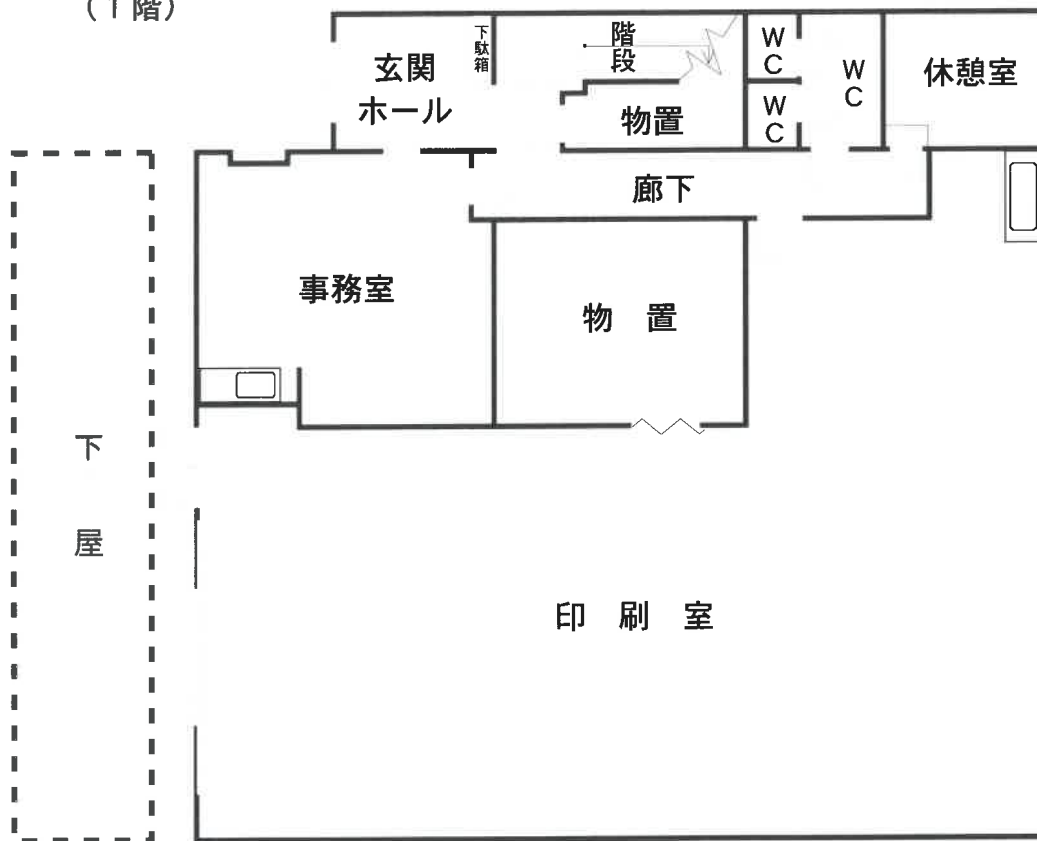
# 土地建物位置関係図



# 間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)

